



## **Bericht des Regierungsrats zu einem Kantonsratsbeschluss über den Kauf des Werkhofs Foribach, Gemeinde Sarnen und Gemeinde Kerns**

17. Juni 2014

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Kantonsräte

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Entwurf zu einem Kantonsratsbeschluss über einen Objektkredit von 5 Millionen Franken für den Kauf des Werkhofs Foribach, Gemeinde Sarnen und Gemeinde Kerns, mit dem Antrag auf Eintreten.

Im Namen des Regierungsrats  
*Landammann: Paul Federer*  
*Landschreiber-Stellvertreter: Dr. Notker Dillier*

<b>1. Übersicht.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Alternativen zum Kauf .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Das Werkhofareal.....</b>	<b>4</b>
3.1 Übersicht Areal .....	4
3.2 Heutige Nutzung .....	5
3.3 Ausblick.....	5
<b>4. Festlegung des Übernahmeprices .....</b>	<b>6</b>
4.1 Gesetzliche Grundlagen .....	6
4.2 Angebot des ASTRA.....	6
4.3 Regelung der Nutzung des Werkhofs zwischen 2008 und 2014.....	6
4.4 Regelung der zukünftigen Nutzung des Werkhofs durch die Gebietseinheit 10 „Zentras“ .....	7
4.5 Zahlung des Verkaufspreises .....	7
<b>5. Beurteilung Kaufangebot.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Finanzbedarf und Finanzierung .....</b>	<b>8</b>
6.1 Finanzbedarf.....	8
6.2 Finanzierung .....	8
<b>7. Referendum .....</b>	<b>8</b>

## 1. Übersicht

Der Werkhof Foribach wurde in den Jahren 1986 bis 1992 geplant und gebaut. Er wurde als Mischwerkhof erstellt, d.h. er diente sowohl dem Unterhalt und Betrieb der Nationalstrasse N8 als auch dem Unterhalt und Betrieb des Kantonsstrassennetzes. Der Kanton Obwalden bezahlte damals einen Anteil von 7 Prozent an die Erstellungskosten von rund 17,3 Millionen Franken (Betrag gemäss Revisorenbericht über die Bauabrechnung 1992). Im Zuge der Neuregelung des Finanzausgleiches (NFA) wurden sämtliche Nationalstrassenparzellen per 1. Januar 2008 dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) übertragen, darunter auch die Parzellen mit Strassen-Werkhöfen.

Der Werkhof Foribach bildet einen wichtigen Teil der Infrastruktur für die kantonale Verwaltung. Hauptnutzer ist das Bau- und Raumentwicklungsdepartement, Hoch- und Tiefbauamt, Abteilung Strasseninspektorat, das für die Kantonsstrassen verantwortlich ist. Teile des Werkhofs werden durch die Kantonspolizei genutzt. Die Tankstelle im Werkhof dient allen kantonalen Verwaltungsstellen inklusive Spital und Zivilschutz für ihre Fahrzeuge. Die unmittelbare Nähe zum Kantonsstrassennetz und die sehr gute Infrastruktur sind ideal zur Erfüllung der Aufgaben im Bereich Strassenunterhalt und Teilaufgaben der Kantonspolizei.

Damit der Werkhof Foribach nach Einführung des NFA nicht an den Bund übertragen wird, müssen die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben erfüllt sein. Art. 56 Abs. 3 der Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (NSV, SR 725.111) legt fest:

*„Grundstücke und Bauwerke, wie Restflächen und Werkhöfe, die für den Betrieb, Unterhalt und künftigen Ausbau der Nationalstrassen nicht mehr benötigt werden und die der Kanton behalten will, werden nicht auf den Bund übertragen.“*

Die Neuorganisation des Nationalstrassenunterhalts zeigte, dass der Werkhof Foribach im neuen Unterhaltskonzept für die Nationalstrasse keine Rolle mehr einnimmt. Der Nationalstrassenunterhalt wird seit dem 1. Januar 2008 von der Gebietseinheit 10 „Zentras“ vorgenommen. Die Zentras ist Teil der Verwaltung des Kantons Luzern und hat ihren Hauptstützpunkt in Emmenbrücke. Das ASTRA erteilt die Leistungsaufträge an die Gebietseinheiten, gibt die Vorgaben für einen möglichst einheitlichen Standard beim Betrieb und Unterhalt der Nationalstrassen und überwacht die Arbeiten.

Der Werkhof Foribach wird von der Zentras noch als kleiner Nebenstützpunkt für die N8 genutzt (gemeinsames Salzsilo mit Kanton, zwei Garagenplätze in Fahrzeughalle).

Die gesetzlichen Vorgaben zum Verzicht auf die Rückübertragung an den Bund sind von Seiten des Bundes damit erfüllt.

Als Kaufpreis wurde ein pauschalisierter Betrag von 5 Millionen Franken ausgehandelt. Dieser Betrag ist in der Integrierten Aufgaben- und Finanzplanung IAFP des Kantons 2014 bis 2017 für die Jahre 2015 und 2016 enthalten.

## 2. Alternativen zum Kauf

Der Kanton Obwalden ist nicht zur Übernahme des Werkhofs Foribach verpflichtet. Allerdings ist er auf die Infrastruktur des Werkhofs und – mangels Alternativen – auf den Standort angewiesen. Eine Mietlösung wurde geprüft. Sie macht aber aus verschiedenen Gründen keinen Sinn.

Die Immobilienstrategie des Kantons Obwalden ist darauf ausgerichtet, die zur Erfüllung der kantonalen Aufgaben notwendigen Immobilien zu erwerben oder im Eigentum zu behalten. Dadurch bestehen weniger Schnittstellen und somit kürzere Entscheidungswege. Dies ermög-



- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| – Tankstelle               | (Baujahr 1990 – 1992) |
| – Gedeckter Autounterstand | (Baujahr 1990 – 1992) |
| – Salzsilo                 | (Baujahr 2010)        |

### 3.2 Heutige Nutzung

Im Werkhof Foribach sind verschiedene Einrichtungen der kantonalen Verwaltung untergebracht. Den grössten Teil des Werkhofs nutzt die Abteilung Strasseninspektorat, die für den Betrieb und den Unterhalt des Kantonsstrassennetzes zuständig ist.

Im Bürogebäude sind die Wohnung des Anlagewarts und die Büros des Strasseninspektorats mit einem grossen Sitzungszimmer für die gesamte Verwaltung untergebracht. Im Keller befindet sich ein Grossteil des Archivs des Bau- und Raumentwicklungsdepartements.

Im Werkstattgebäude sind im Obergeschoss Archive für das Betriebs- und Konkursamt eingerichtet. Im Keller befindet sich die Anlage des Wärmeverbunds Foribach (Holzschnitzelheizung). Diese wurde zum Betrieb an eine externe Firma vergeben. Die Heizung versorgt neben dem Werkhof auch das Polizeigebäude und die Wohnüberbauung Jänzipark in Sarnen.

In der Fahrzeughalle stehen zwei Grossgaragen der Zentras für Unterhaltsfahrzeuge zur Verfügung, ca. 130 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss mit separatem Zugang liegt die Sanitätshilfsstelle (SanHist). Diese wurde 1992 durch die Gemeinden des Sarneraats und den Kanton gemäss den damaligen Vorschriften und Normplänen des Bundesamts für Zivilschutz gebaut und auch finanziert. Bauherrschaft der SanHist war die Einwohnergemeinde Sarnen in Vertretung aller Anschlussgemeinden. Die SanHist wurde 2013 für die vorübergehende Unterbringung von Asylanten während rund sechs Monaten in Betrieb genommen.

In der Salzlagerhalle muss seit Inbetriebnahme des grossen Salzsilos kein Salzvorrat mehr gelagert werden. Die Halle wurde 2011 derart eingerichtet, dass sie für polizeiliche Zwecke genutzt werden kann.

Im Salzsilo können rund 300 Tonnen Salz gelagert werden. Das Silo wurde zu 66 Prozent von der Nationalstrasse und zu 33 Prozent vom Kanton im Jahr 2010 erstellt. Zu den Nutzern gehören die Zentras (für Nationalstrasse), der Kanton und zeitweise die Gemeinde Sarnen.

Die Tankstelle kann von allen Fahrzeugen der öffentlichen Verwaltung genutzt werden, inklusive Spital, Polizei und Zivilschutz.

Das Werkhofareal (Gebäudebereich) ist eingezäunt, die Zu- und Wegfahrtstrassen verfügen über zwei Tore, die ausserhalb der Betriebszeiten geschlossen sind.

### 3.3 Ausblick

Die Anlagen und Gebäude des Werkhofs Foribach sind heute grossmehrheitlich voll belegt und genutzt. Die Gebietseinheit 10 „Zentras“, welche die Nationalstrasse N8 im Kanton Obwalden betreibt und unterhält, wird auch zukünftig nur die beiden Plätze in der Fahrzeughalle (130 m<sup>2</sup>) und das Salzsilo (gemeinsam mit dem Kanton und zeitweise der Gemeinde Sarnen) nutzen. Hinzu kommen temporäre Platzbelegungen des Werkhofareals für Spezialfahrzeuge (Grünpflege, Tunnelreinigung) und Baustellenmaterial der Zentras. Die Nutzung würde auch zukünftig fast ausschliesslich durch den Kanton erfolgen.

Für das zum Werkhofareal gehörende eingezonte Land südlich der Gebäude sind die Nutzungen wegen der Erschliessungsproblematik und den Baulinien beschränkt. Für den neuen, in Vorbereitung stehenden Wärmeverbund Sarnen (Holzschnitzelheizung als Ersatz des bisheri-

gen Wärmeverbundes, der mit Gas, Strom und Öl betrieben wird) wäre der Standort mit Ausnahme der langen Heizleitungen allerdings ideal. Entsprechende Abklärungen dazu laufen.

#### 4. Festlegung des Übernahmepreises

##### 4.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss Art. 33 Abs. 1 der Verordnung über die Verwendung der zweckgebundenen Mineralölsteuer vom 7. November 2007 (MinVV; SR 725.116.21) ist dem Bund der Verzicht auf die Übertragung von Grundstücken und der darauf befindlichen Gebäude zu entschädigen. Es sind der aktuelle Verkehrswert des Landes und der Zeitwert der Gebäude geschuldet.

##### 4.2 Angebot des ASTRA

Das ASTRA hat im Jahr 2009 bei einer Fachperson eine Expertise über eine kostenorientierte Schätzung des Zeitwerts der Gebäude und Anlagen per 2009 erstellen lassen. Das ASTRA gewährte auf dem ermittelten Zeitwert einen generellen Abzug von 25 Prozent. Dieser begründet das ASTRA mit den folgenden Punkten:

- Gefangene und immissionsreiche Lage;
- Bachquerung;
- Geringe bis keine Nachträge;
- Unvorteilhafte Bauzone (öffentliche Nutzung) mit vielen Baulinieneinschränkungen.

Für den Landerwerb setzte das ASTRA einen gemittelten m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 50.– ein. Dieser Preis ist gemittelt aus einem Bereich von Fr. 2.– pro m<sup>2</sup> (Gewässer, Böschungen) und Fr. 200.– (eingezontes nutzbares Reserveland). Dies ergab folgende „unverhandelte“ Zahlen:

	Gesamtwert	Anteil Bund	Anteil Kanton
	100 Prozent	<b>93 Prozent</b>	7 Prozent
Gebäudezeitwert (Bauwert) inkl. Umgebung			
– Zeitwert gemäss Schätzung	7 065 000.–	<b>6 570 450.–</b>	494 550.–
– Genereller Abzug 25 Prozent	1 766 250.–	<b>1 642 613.–</b>	123 637.–
Total Bauwert	5 298 750.–	<b>4 927 837.–</b>	370 913.–
Grundstückwert (Landwert)			
– Total Landwert für ca. 27 000 m <sup>2</sup>	1 350 000.–	<b>1 253 500.–</b>	94 500.–
Totalwert	6 648 750.–	<b>6 183 337.–</b>	465 413.–

Mit verschiedenen Argumenten hat der Kanton in den anschliessenden Verhandlungen vom ASTRA eine zusätzliche Reduktion von weiteren rund 20 Prozent erwirkt.

#### **Das aktuelle pauschalisierte Verkaufsangebot des ASTRA beträgt entsprechend**

**5 Millionen Franken.** In diesem Preis ist der durch den Kanton beim Bau des Werkhofs 1992 geleistete Beitrag von 7 Prozent bereits in Abzug gebracht. Im Pauschalbetrag sind alle Gebäude, die zugehörige Umgebung mit Zufahrten sowie die Landreserven enthalten.

##### 4.3 Regelung der Nutzung des Werkhofs zwischen 2008 und 2014

Mit dem ASTRA konnte im Jahr 2008 vereinbart werden, dass der Kanton bis zum Übernahmetermin keinen Mietzins bezahlen muss. Dieser Termin war ursprünglich für zwei bis drei Jahre nach Einführung des NFA (1. Januar 2008), d.h. bis ca. Ende 2010 (eventuell 2011) vorgesehen. Bedingung für diese Regelung war, dass der Kanton die laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten (kleinere Reparaturen etc.) selbst bezahlt. Eine weitere Bedingung war, dass die Zentras die benötigten beiden Garagenplätze und das benötigte temporär genutzte Werkhofareal gratis nutzen kann.

Die Verhandlungen über den Kauf des Werkhofs haben sich anschliessend in die Länge gezogen. Auch hat der Kanton das ASTRA um Aufschub gebeten, da die Investitionsrechnungen des Kantons aus der Schadenbehebung Hochwasserkatastrophe 2005 und durch den Ersatz des Bettentrakts, Kantonsspital Sarnen, noch stark belastet waren.

Das ASTRA ist darauf eingegangen und hat auch für diesen Zeitraum keine Miete erhoben. Nun hat das ASTRA dem Kanton Obwalden aber klar signalisiert, dass es nicht weiter bereit sei, diesen für Obwalden vorteilhafte Zustand zu tolerieren und dass nun die Übernahme verbindlich zu regeln sei.

#### 4.4 Regelung der zukünftigen Nutzung des Werkhofs durch die Gebietseinheit 10 „Zentras“

Falls der Kanton den Werkhof auf den 1. Januar 2015 vom Bund in sein Eigentum übernimmt, ist die folgende Regelung vorgesehen: Als Gegenleistung zur siebenjährigen mietzinsfreien Nutzung des Werkhofs durch den Kanton muss die Gebietseinheit 10 Zentras in den kommenden sieben Jahren, d.h. bis Ende 2021, dem Kanton ebenfalls keinen Mietzins bezahlen. Ab 1. Januar 2022 ist die Nutzung durch die Zentras neu zu regeln. Als Hauptbedingung dieser Regelung gilt, dass sich die Nutzung durch die Zentras auf die beiden Garagenplätze in der Fahrzeughalle beschränkt und dass die Materialzwischenlager und das Abstellen der Spezialfahrzeuge auf dem Werkhofareal nur temporär, d.h. im bisherigen Rahmen, erfolgt. Auch darf der Betrieb des kantonalen Werkhofs nicht gestört werden.

#### 4.5 Zahlung des Verkaufspreises

Das ASTRA hat dem Antrag des Kantons, den Kaufpreis auf zwei Raten aufzuteilen, zugestimmt. Unter Voraussetzung der Zustimmung des Kantonsrats zum Kauf des Werkhofs im September 2014 würde die erste Rate von 2,5 Millionen Franken am 30. Januar 2015 fällig; die zweite Rate würde am 30. Januar 2016 fällig. Die Eigentumsübertragung ist auf den 1. Januar 2015 vorgesehen.

### 5. Beurteilung Kaufangebot

Für den vom ASTRA eingesetzten Schätzungsexperten wurde vorgängig beim Kanton die Zustimmung eingeholt. Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement, Bereich Liegenschaften, erachtet die Expertise als korrekt und richtig. Die Methode der Schätzung der Werkhofe ist gesetzlich vorgeschrieben, vgl. Berichtziffer 4.1. Eine Ermittlung des Verkehrswerts mit der bei Gebäudeschätzungen ebenfalls gebräuchlichen Ertragswertmethode, die tendenziell zum Teil eher etwas tiefere Werte ergibt, kann deshalb nicht zugezogen werden.

Der generelle Abzug von 25 Prozent auf den Gebäudezeitwert hat das ASTRA bei allen Werkhofverkäufen eingesetzt. Die zusätzliche Reduktion von fast 20 Prozent wird vom Bau- und Raumentwicklungsdepartement als fair und nicht selbstverständlich beurteilt.

Der eingesetzte Landpreis von Fr. 40.– pro m<sup>2</sup> (Fr. 50.– pro m<sup>2</sup> abzüglich 20 Prozent) für das Werkhofareal und das bereits eingezonte Reserveland ist ein Durchschnittspreis. In diesem m<sup>2</sup>-Preis sind auch die nicht nutzbaren Flächen der Böschung, des Gewässers und des Landes innerhalb der Baulinien (Waldabstand, Nationalstrassenbaulinie, Gewässerraum) enthalten. Auch dieser Preis wird als fair und sehr angemessen beurteilt. Betrachtet man nur das nutzbare Land in der öffentlichen Zone, dürfte dieser Preis gemäss aktueller Marktlage um ein Mehrfaches höher liegen.

Zusammengefasst sehen die bereinigten und pauschalisierten Zahlen des Übernahmepreises wie folgt aus (generelle Abzüge und verhandelte Reduktion berücksichtigt; Zahlen gerundet):

Zeitwert Gebäude	Fr. 4 285 000.–
Verkehrswert Land	Fr. 1 092 000.–
Gesamte Liegenschaft	Fr. 5 377 000.–
Abzug Zeitwert des Kantonsbeitrags bei der Erstellung 1992 (7 Prozent)	Fr. 377 000.–
Total (Pauschale)	Fr. 5 000 000.–

## 6. Finanzbedarf und Finanzierung

### 6.1 Finanzbedarf

Der Finanzbedarf für die Übernahme respektive für den Kauf des Werkhofs Foribach beträgt 5 Millionen Franken.

### 6.2 Finanzierung

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des Finanzhaushaltgesetzes vom 11. März 2010 (FHG; GDB 610.1) bedarf eine Ausgabe einer Rechtsgrundlage, eines Budget- und eines Verpflichtungskredits.

Ohne die Gebäude und das Areal des Werkhofs Foribach kann der Betrieb und der Unterhalt des Kantonsstrassennetzes, wie er in der kantonalen Strassenverordnung vom 14. September 1935 (GDB 720.11) vorgeschrieben ist, nicht erfüllt werden. Die Rechtsgrundlage ergibt sich somit aus der Strassenverordnung.

Der Verpflichtungskredit über 5 Millionen Franken wird mit dem Beschluss des Kantonsrats gesprochen. Beim Kaufpreis von 5 Millionen Franken handelt es sich nach Art. 5 Abs. 2 FHG um eine frei bestimmbare Ausgabe, die nach Art. 70 Abs. 1 Ziff. 5 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 (KV; GDB 101) in die Zuständigkeit des Kantonsrats fällt. Dem Kantonsrat ist der Verpflichtungskredit in Form eines Objektkredits nach Art. 37 FHG zur Bewilligung zu unterbreiten.

Gemäss Ziffer 4.5 hat das ASTRA einer auf zwei Jahren verteilten Bezahlung des Kaufpreises zugestimmt. Im IAFP 2014 bis 2017 sind die 2015 und 2016 fälligen Beträge von je 2,5 Millionen Franken enthalten (Kto. Nr. 6163.5040.03).

In den Budgets 2015 und 2016 werden sodann die Beträge von je 2,5 Millionen Franken aufgenommen werden.

## 7. Referendum

Der Beschluss des Kantonsrats untersteht gemäss Art. 59 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung dem fakultativen Referendum.

Beilagen:

- Beilage 1: Orthofotoplan 1 : 2 000 Werkhofareal
- Beilage 2: Situation 1 : 2 000 Werkhofareal
- Beilage 3: Bilder der einzelnen Gebäude und Anlagen
- Beschlussentwurf